

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度苗簡字第111號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 劉基萬  
 訴訟代理人 江錫麒律師  
                   王炳人律師  
 被 告 邱坤榮  
 0000000000000000  
 訴訟代理人 邱琦瑛律師  
 被 告 邱大能  
                   邱立淼  
                   邱雯瑛  
                   邱佳欣  
                   林景雲  
 0000000000000000  
 0000000000000000  
 0000000000000000  
                   邱菊梅  
 0000000000000000  
                   溫邱菊連  
                   邱大章  
 0000000000000000  
                   邱金蓮  
 0000000000000000  
                   邱秀蓮  
 0000000000000000  
                   邱秀春  
 0000000000000000  
                   張炳輝  
 0000000000000000  
                   張泉輝  
                   張汶輝

01 張倩寧  
02 0000000000000000  
03 0000000000000000  
04 0000000000000000  
05 張正輝  
06 0000000000000000  
07 廖張英妹  
08 0000000000000000  
09 詹張菊枝  
10 0000000000000000  
11 張菊梅  
12 0000000000000000  
13 賴國珠  
14 0000000000000000  
15 賴國城  
16 0000000000000000  
17 賴逸銘(即柯秀英之承受訴訟人)  
18 0000000000000000  
19 賴逸帆(即柯秀英之承受訴訟人)  
20 0000000000000000  
21 賴逸華(即柯秀英之承受訴訟人)  
22 0000000000000000  
23 0000000000000000  
24 賴國恩  
25 0000000000000000  
26 賴國光  
27 0000000000000000  
28 賴國龍  
29 甘昱文  
30 邱康豪  
31 0000000000000000

01 邱嘉玲  
02 0000000000000000  
03 甘月琴  
04 0000000000000000  
05 甘淑蓉  
06 0000000000000000  
07 甘春蓉  
08 甘素蓉  
09 彭邱蘭妹  
10 0000000000000000  
11 邱大源  
12 邱俊義  
13 邱瑤綸  
14 0000000000000000  
15 邱義智  
16 0000000000000000  
17 邱茹敏  
18 邱楷淇  
19 邱大勳  
20 0000000000000000  
21 0000000000000000  
22 賴玉蘭  
23 0000000000000000  
24 邱義銘  
25 邱憶芬  
26 湯世明  
27 0000000000000000  
28 湯德明  
29 0000000000000000  
30 湯碧雲  
31 0000000000000000

01 湯美雲

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 邱東妹

06 彭智宏

07 彭智君

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 彭孟堯

11 0000000000000000

12 彭孟奇

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 吳仁宏

16 吳仁忠

17 0000000000000000

18 吳仁禮

19 0000000000000000

20 吳春蘭

21 0000000000000000

22 吳春如

23 吳春蓮

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 張賴惠美

28 0000000000000000

29 劉菊蘭(即邱大欽之承受訴訟人)

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 邱義霖(即邱大欽之承受訴訟人)

02 0000000000000000

03 邱秀美(即邱大欽之承受訴訟人)

04 0000000000000000

05 邱義方(即邱大欽之承受訴訟人)

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 徐祥貴(即邱美香之承受訴訟人)

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 徐祥富(即邱美香之承受訴訟人)

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 徐春嬌(即邱美香之承受訴訟人)

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 黃訢丞(即邱政義之承受訴訟人)

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 上 一 人

21 法定代理人 黃妙慧

22 被 告 饒倬因(即邱義霖分割共有物訴訟之承當訴訟人)

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國115年4月23日  
26 言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 一、原告、被告邱坤榮、被告饒倬因共有坐落苗栗縣銅鑼鄉新雞  
29 隆段七六地號土地，應依附圖一所示方法分割，分割後分配  
30 歸屬如附表四編號甲、乙、丙所示，並依附表五所示金額互  
31 為補償。

- 01 二、如附表三所示被告就苗栗縣銅鑼鄉新雞隆段七六地號土地上  
02 如附表二所示地上權，應予終止。
- 03 三、如附表三所示被告應就附表二所示地上權辦理繼承登記後予  
04 以塗銷。
- 05 四、訴訟費用關於分割共有物訴訟部分，應由原告、被告邱坤  
06 榮、被告饒倬因按如附表一所示應有部分比例負擔；關於終  
07 止地上權訴訟部分，應由原告負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟  
11 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當  
12 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明  
13 文。本件原告於民國112年8月23日起訴時，泛以邱阿生之繼  
14 承人為被告，請求就苗栗縣○○鄉○○○段00地號土地(下  
15 稱系爭土地)所設定如附表二所示地上權（下稱系爭地上  
16 權），應予終止及塗銷地上權登記(見院一卷第13至23、43  
17 至51頁)。惟訴訟繫屬後，因查悉系爭地上權登記權利人邱  
18 阿生業於37年5月16日死亡，應由其長子邱阿華、二子邱阿  
19 亮等2人共同繼承，暨三女賴邱五妹之子女張賴惠美代位繼  
20 承，二女吳邱錦妹之長子吳天送代位繼承，嗣：

21 (一)、邱阿華於67年10月16日死亡後，遺產由其長子邱坤煥、三子  
22 邱坤堂、長女張邱平妹、二女賴邱慶妹、三女邱廷妹、四女  
23 彭邱蘭妹等6人共同繼承，暨二子邱坤鳳之子女邱大章、邱  
24 美香(嗣於訴訟繫屬期間113年9月30日死亡)等2人代位繼  
25 承，另：

26 1.邱坤煥於86年12月29日死亡後，遺產由其配偶邱黃五妹、長  
27 子邱大欽(嗣於訴訟繫屬期間112年10月28日死亡)、二子邱  
28 大能、長女林邱英妹、二女邱菊梅、三女溫邱菊連等6人共  
29 同繼承，暨三子邱大振之子女邱立森、邱雯瑛、邱佳欣等3  
30 人代位繼承；另邱黃五妹於90年12月30日死亡後，遺產由邱  
31 大欽、邱大能、林邱英妹、邱菊梅、溫邱菊連等5人共同繼

01 承，暨三子邱大振之子女邱立森、邱雯瑛、邱佳欣等3人代  
02 位繼承；林邱英妹於96年9月24日死亡後，遺產由其長子林  
03 喜雲、二子林景雲等2人共同繼承；林喜雲於104年12月28日  
04 死亡後，遺產由林景雲繼承。

05 2.邱坤堂於73年8月23日死亡後，遺產由其長女邱金蓮、二女  
06 邱秀蓮、三女邱秀春等3人共同繼承。

07 3.張邱平妹於94年1月10日死亡後，遺產由其長子張炳輝、二  
08 子張泉輝、三子張汶輝、四子張乾輝、五子張正輝、長女廖  
09 張英妹、二女詹張菊枝、三女張菊梅等8人共同繼承；張乾  
10 輝於100年5月12日死亡後，遺產由其長女張倩寧繼承。

11 4.賴邱慶妹於97年11月1日死亡後，遺產由其配偶賴雲康、長  
12 子賴國珠、二子賴國城、三子賴國肇、四子賴國恩、五子賴  
13 國光及六子賴國龍等7人共同繼承；賴國肇於98年2月16日死  
14 亡後，遺產由其配偶柯秀英(嗣於訴訟繫屬期間113年9月26  
15 日死亡)、長子賴逸銘、二子賴逸帆及長女賴逸華等4人共同  
16 繼承；賴雲康於100年3月20日死亡後，遺產由長子賴國珠、  
17 二子賴國城、四子賴國恩、五子賴國光及六子賴國龍等5人  
18 共同繼承，暨三子賴國肇之子女賴逸銘、賴逸帆及賴逸華等  
19 3人代位繼承。

20 5.邱廷妹於107年4月25日死亡後，遺產由其長子甘昱文、二女  
21 甘月琴、三女甘淑蓉、四女甘春蓉及五女甘素蓉等5人共同  
22 繼承，暨長女甘碧蓉之子女邱康豪、邱嘉玲等2人代位繼  
23 承。

24 (二)、邱阿亮於47年11月13日死亡後，遺產由其配偶邱吳全妹、長  
25 子邱坤麟、二子邱坤榮、二女湯邱定妹、三女邱東妹、四女  
26 邱秋妹等6人共同繼承。另：

27 1.邱吳全妹於77年8月8日死亡後，遺產由其長子邱坤麟、二子  
28 邱坤榮、二女湯邱定妹、三女邱東妹、四女邱秋妹等5人共  
29 同繼承。

30 2.邱坤麟於91年11月3日死亡後，遺產由其長子邱大源、二子  
31 邱大順、四子邱大宏、五子邱大勳及六子邱大清等5人共同

01 繼承，暨三子邱大金之子女邱政義(嗣於訴訟繫屬期間113年  
02 12月3日死亡)代位繼承；邱大順於104年7月28日死亡後，遺  
03 產由其長子邱俊義、長女邱瑀綸等2人共同繼承；邱大宏於1  
04 10年2月1日死亡後，遺產由其長子邱義智、長女邱茹敏、二  
05 女邱楷淇等3人共同繼承；邱大清於96年10月23日死亡後，  
06 遺產由其配偶賴玉蘭、長子邱義銘、長女邱憶芬等3人共同  
07 繼承。

08 3.湯邱定妹於108年11月20日死亡後，遺產由其二子湯世明、  
09 三子湯德明、長女湯碧雲及三女湯美雲等4人共同繼承。

10 4.邱秋妹於103年5月16日死亡後，遺產由其長子彭智宏、二子  
11 彭智君、三子彭孟堯、四子彭孟奇等4人共同繼承。

12 (三)、吳天送於112年5月5日死亡後，遺產由其長子吳仁宏、二子  
13 吳仁忠、三子吳仁禮、二女吳春蘭、四女吳春如、五女吳春  
14 蓮等6人共同繼承。

15 上開各情，有卷附繼承系統表、戶籍手抄本、除戶暨戶籍謄  
16 本等件可參(院一卷第59至63、83至547頁，院二卷第31至4  
17 5、277至303、373至383頁)。故原告分別具狀追加上開各繼  
18 承人(含代位繼承人)為被告(嗣於本件訴訟繫屬期間，追加  
19 被告邱美香於113年9月30日死亡，另經裁定命徐祥貴、徐祥  
20 富、徐春嬌等3人承受訴訟；追加被告邱大欽於112年10月28  
21 日死亡，另經裁定命劉菊蘭、邱義霖、邱義方、邱秀美等4  
22 人承受訴訟；追加被告柯秀英於113年9月26日死亡，另經裁  
23 定命賴逸銘、賴逸帆、賴逸華等3人承受訴訟；追加被告邱  
24 政義於113年12月3日死亡，另經裁定命黃訢丞承受訴訟)，  
25 揆諸上開說明，核屬有據，應予准許。

26 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，  
27 於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承  
28 當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或  
29 第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第  
30 254條第1項、第2項分別定有明文。查，被告邱義霖於本件  
31 訴訟繫屬中即113年3月15日，將其就系爭土地之應有部分權

01 利(未包含邱義霖就系爭地上權之共同共有權利)移轉予饒倬  
02 因，嗣饒倬因具狀聲請由其承當被告邱義霖之訴訟(分割共  
03 有物部分)，業經本院於115年2月11日裁定准許在案，併予  
04 敘明。

05 三、除被告邱坤榮、饒倬因外，其餘被告經合法通知，無正當理  
06 由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各  
07 款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：

10 (一)、分割共有物部分：

11 系爭土地為原告及被告邱坤榮、饒倬因(即邱義霖之承當訴  
12 訟人)等3人共有(應有部分比例詳如附表一所載)，且無依  
13 物之使用目的不能分割或存有不分割協議之情形。惟因共有  
14 人間未能協議分割，故原告自得依據民法第823條第1項、第  
15 824條規定請求分割；其次，系爭土地上現存有被告等人之  
16 地上建物、宗祠，且東面、南面之鄰地均為被告家族成員所  
17 有，西面之鄰地則為原告所有，考量上開地上物現況、鄰地  
18 合併使用等經濟效益，請求採取如附圖一、附表四所示分割  
19 方案為原物分割。

20 (二)、塗銷地上權部分：

21 1. 先位訴訟部分：

22 (1) 系爭土地於40年間經設定系爭地上權後，至今已逾70年，原  
23 設定地上權時所興建建物早已滅失，現有坐落該土地上之邱  
24 氏宗祠(下稱系爭宗祠)為嗣後新建之地上物，本件地上權所  
25 設定地之目的已不存在。為此，爰依民法第833條之1規定，  
26 請求終止系爭地上權；又系爭地上權經終止後，該地上權登  
27 記如繼續存在，顯妨害土地所有權使用收益之圓滿狀態，是  
28 依民法第767條第1項規定，請求登記地上權人邱阿生之繼承  
29 人即如附表三所示被告塗銷該地上權登記。

30 (2) 又塗銷地上權登記為處分行為，依民法第759條規定，非經  
31 辦理繼承登記，無從為地上權之塗銷登記，是併請求前開被

01 告辦理繼承登記。

02 2.備位訴訟部分：

03 另倘若系爭地上權未能依法終止，則因系爭土地設有前揭地  
04 上權，且坐落有被告邱氏宗祠建物，今原告請求分割本件土  
05 地，惟因地上權坐落位置不明確，致無法為地上權之轉載並  
06 辦理分割登記，為利於地上權與其上建物權利人歸於同一，  
07 使地上權轉載並辦理分割登記，爰請求確認於本件土地分割  
08 確定後，系爭地上權權利範圍位於被告所分得之土地部分，  
09 並將系爭地上權轉載至該部分，以利被告宗親之運用。

10 (三)、並聲明：

11 1.分割共有物部分：

12 原告及被告邱坤榮、饒倬因共有之系爭土地，請准予分割，  
13 分割方法如附圖一分割方案標示甲區域分歸原告單獨所有，  
14 標示乙區域分歸被告邱坤榮單獨所有，標示丙區域分歸被告  
15 饒倬因單獨所有。

16 2.塗銷或轉載地上權部分：

17 (1)先位聲明：

18 ①系爭地上權應予終止。

19 ②被告即系爭地上權登記權利人邱阿生之繼承人(如附表三所  
20 示)，應就系爭地上權辦理繼承登記，並將系爭地上權辦理  
21 塗銷。

22 (2)備位聲明：

23 ①確認系爭地上權於本件土地分割確定後，其權利範圍位在如  
24 附圖一所示乙、丙之土地。

25 ②系爭地上權於系爭土地土地分割確定後，應轉載於如附圖一  
26 所示乙、丙之土地。

27 二、被告則以：

28 (一)、被告邱坤榮：

29 1.系爭土地存有不分割協議：

30 系爭宗祠為被告邱坤榮及邱大欽等人之家族宗祠，系爭地上  
31 權最初設定則係基於興建該家族祠堂之目的而設定，迄今已

01 逾數十年有餘，足認共有人間實際上已約定於家族祠堂之使  
02 用目的範圍內，共同占有管理系爭土地及祠堂，而有不分割  
03 特約之存在。且原告係與家族成員有債務關係，方持有系爭  
04 土地持分，取得當時即已明知上開特約，然為規避優先承買  
05 權之適用，竟改以「贈與」原因取得，足見縱令系爭土地無  
06 法分割，原告亦無權益受損情事，本件實屬不得分割。又倘  
07 若系爭土地可分割，則應採取如附圖二所示分割方案，蓋依  
08 原告分割方案，將造成伊所分割區域位在靠山之東側，倘將  
09 來有土石流發生，可能造成不公平情事。

## 10 2.系爭地上權無終止事由存在：

11 系爭地上權設定之目的係為興建祠堂，故登記之存續期間為  
12 「無限期」，非原告所稱之未定期限，自無民法第833條之1  
13 適用；退萬步言，縱將「無限期」解為未定存續期間之意，  
14 然該地上權取得目的係為興建家族宗祠，足認系爭地上權於  
15 前開之目的範圍內，有容任第一次建物老舊後，得重為第二  
16 次建置或修繕，且縱現門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村00鄰00  
17 0號建物，係地上權設定當時所興建之原建物修繕或擴建之  
18 建物，然仍持續作為家族宗祠所用，自難謂系爭地上權之設  
19 定目的已不存在，原告實無由依民法第833條之1規定終止本  
20 件地上權。

### 21 (二)、被告饒倬因：

22 對於原告主張之分割方式無意見，另系爭土地上除有系爭祠  
23 堂外，尚有邱義霖之祖厝坐落其上。

### 24 (三)、被告邱大能、溫邱菊連：

25 渠等並未使用系爭土地。

### 26 (四)、被告邱大源：

27 系爭祠堂座落位置之土地應分配予邱家所有。

### 28 (五)、被告邱義智：

29 系爭祠堂座落位置之土地應分配予邱家所有。

### 30 (六)、其餘被告均未到場或提出書狀為陳述。

### 31 三、本院得心證理由：

01 (一)、關於分割系爭土地部分：

02 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
03 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不  
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。查：

05 (1)原告主張系爭土地為原告及被告邱坤榮、饒倬因(即邱義霖  
06 之承當訴訟人)等3人共有一節，除為被告邱坤榮、饒倬因等  
07 2人不爭執外，並有上開土地登記謄本可參，而可認定。

08 (2)其次，被告邱坤榮固辯稱：系爭土地上坐落有被告邱坤榮及  
09 邱大欽等人之家族宗祠，系爭地上權最初設定即係基於興建  
10 該家族祠堂之目的而設定，迄今已逾數十年有餘，足認共有  
11 人間實際上已約定於家族祠堂之使用目的範圍內，共同占有  
12 管理系爭土地及祠堂，而有不分割特約之存在云云。然地上  
13 權之性質本屬用益物權，此與不分割協議係針對共有物處分  
14 所為約定，本屬二事，故實無從僅憑系爭土地曾經設定地上  
15 權一節，逕予推論全體共有人間存有不分割協議之事實。而  
16 被告邱坤榮復未能提出其他證據憑以證明共有人間存有不分  
17 割協議之情，故其上開所辯，自非可採。此外，本件亦查無  
18 其他諸如約定不分割或因物之使用目的有不能分割之情事存  
19 在。從而原告訴請裁判分割，揆諸前開說明，自屬有據，應  
20 予准許。

21 2.關於分割方法：

22 按法院依共有人之請求分割共有物時，得命為下列之分配：

23 1.以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有  
24 困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配顯有困難  
25 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
26 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
27 人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
28 應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因  
29 共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持  
30 共有，民法第824條第2項至4項定有明文。而法院為裁判分  
31 割時，應衡酌共有物之性質、價格、使用情形、經濟效用、

01 公共利益，全體或多數共有人之意願、利益等因素，並兼顧  
02 公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有  
03 利，需先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以  
04 價金分配於各共有人。又按分割共有物以消滅共有關係為目  
05 的，法院裁判分割共有土地時，除該土地內，有部分土地因  
06 使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持共有  
07 關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持共同共  
08 有者外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院76年  
09 度臺上字第2549號判決參照）。經查：

10 (1)系爭土地之使用現況：

11 經本院會同兩造及地政人員前往系爭土地現場勘測結果，系  
12 爭土地上現存有如附圖一編號A農舍（一層磚造鐵皮屋頂，面  
13 積96.27平方公尺）、編號B祠堂（一層磚造瓦房瓦頂，面積7  
14 9.25平方公尺）、編號C鐵皮車棚（面積32.17平方公尺）、編  
15 號D水泥廣場（面積72.6平方公尺）、編號E住家（一層磚造瓦  
16 房瓦頂，面積48.47平方公尺），其中編號A農舍、編號C鐵皮  
17 車棚等地上物為被告邱大源（系爭土地登記地上權人邱阿生  
18 之繼承人，非共有人）所有；編號B祠堂、編號D水泥廣場等  
19 地上物為邱姓被告所有；編號E住家地上物為被告邱義霖所  
20 有，上開地上物均共用同一門牌號碼即苗栗縣○○鄉○○村  
21 00鄰000號等情，有卷附勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成  
22 果圖可參（見院二卷第219至226、259頁），亦未據兩造爭  
23 執，此部分事實，堪予認定。

24 (2)分割方案之採擇：

25 ①應採取原告所提出附圖一、附表四所示分割方案之理由：

26 依前述土地之使用現況，堪認本件採取原物分割並無困難。  
27 其次，依附圖一所示分割方案，係依地上物坐落基地之面  
28 積、範圍，將編號甲、乙、丙區域土地，依序分配為原告及  
29 被告邱坤榮、饒倖因（即邱義霖之承當訴訟人）等3人各自單  
30 獨所有，符合該等地上物之使用現況及多數共有人之意願，  
31 並可保全地上物之經濟價值，且分割後各筆土地形狀均屬方

01 正，有利土地整體利用，增加土地整體之經濟價值。另縱因  
02 分割後，將造成編號丙區域成為袋地，致分得該區域土地之  
03 共有人僅得仰賴通行編號甲或乙區域土地以對外聯繫，然此  
04 係因系爭土地於分割前本僅有南側臨接對外聯繫道路之地形  
05 所必然，且原告亦具狀表示願提供其分得之編號甲區域土地  
06 或其所有之鄰地開設通路以供通行(見院二卷第367頁)，尚  
07 不生將來無對外通行道路之疑慮。

08 ②未採取被告邱坤榮所提出附圖二分割方案之理由：

09 觀諸如附圖二所示分割方案，係將系爭土地分割為三區塊，  
10 分歸原共有人邱大欽(嗣於訴訟中死亡，其持份最終轉由被  
11 告饒偉因承受)、被告邱坤榮、原告個單獨取得，然上開分  
12 割方式，顯將編號A農舍、編號B祠堂及編號C鐵皮車棚等地  
13 上物坐落之基地，均分歸為二，且劃歸於不同所有權人所  
14 有，此勢將造成分割後地上物與坐落基地間權益關係複雜，  
15 易衍生後續糾紛，有害於土地、地上物經濟效用，故該方案  
16 並非可採。

17 ③本院審酌上開系爭土地使用現況、共有物之性質、各共有  
18 人之意願、各共有人分得土地之地形、位置等一切情狀，認系  
19 爭土地依附圖一所示分割方案為原物分割，將編號甲、乙、  
20 丙區域土地分歸如附表四所示共有人各自單獨所有，較符合  
21 系爭土地之經濟效用，對全體共有人而言，亦較為公平、合  
22 理、適當，爰予採用。

23 3.又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受  
24 分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故  
25 以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以  
26 其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金  
27 額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。查，系爭土地經  
28 依附圖一所示面積、範圍進行分割後，各共有人分別取得之  
29 土地面積，有已逾或少於其應有部分情形，且其坐落位置、  
30 地形各有不同，其價值亦有差異，自應以金錢互為找補。經  
31 本院囑託林文成建築師事務所鑑定各共有人分得土地價值及

01 應相互補償之金額後，鑑定結果如附表五所示，有估價報告  
02 書在卷（見鑑定報告書卷）。審之上開估價報告乃該事務所  
03 依上開分割方案所為估價報告內容為基礎所為鑑定，而該等  
04 估價報告係依分割後各筆土地坐落相對位置、面積、現場實  
05 況、鄰近通路距離、附近生活機能等各種足以影響土地價格  
06 之因素後作成，且說明分割後所取得土地價值及應找補金  
07 額，核屬客觀可採，爰審酌該鑑定意見，認各共有人應互相  
08 補償之金額如附表五所示。

09 (二)、關於終止、塗銷系爭地上權登記部分：

10 1.按「地上權未定有期限者，存續期間逾20年或地上權成立之  
11 目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立  
12 之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，  
13 定其存續期間或終止其地上權」，99年8月3日修正施行之民  
14 法第833條之1定有明文。依民法第833條之1立法理由謂：地  
15 上權雖未定有期限，但非有相當之存續期間，難達土地利用  
16 之目的，不足以發揮地上權之社會機能。又因科技進步，建  
17 築物或工作物之使用年限有日漸延長趨勢，為發揮經濟效  
18 用，兼顧土地所有人與地上權人之利益，爰明定土地所有人  
19 或地上權人均得於逾20年後，請求法院斟酌地上權成立之目  
20 的、建築物或工作物之各種狀況而定地上權之存續期間；或  
21 於地上權成立之目的不存在時，法院得終止其地上權。又此  
22 項請求係變更原物權之內容，性質上為形成之訴，應以形成  
23 判決為之。而此項規定依99年2月3日公布、同年8月3日施行  
24 之民法物權編施行法第13條之1規定，亦溯及適用於民法物  
25 權編99年1月5日修正之條文施行前未定有期限之地上權。是  
26 以，民法第833條之1修正施行前未定期限之地上權，於存續  
27 期間逾20年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事  
28 人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種  
29 類、性質及利用狀況等情形，以形成判決定其存續期間或終  
30 止其地上權。（民法第833條之1立法理由參照）。查：

31 (1)原告主張其為系爭土地之共有人，系爭地上權設定迄今，其

01 存續期間已逾70餘年，原登記之地上權人邱阿生已於37年5  
02 月16日死亡，如附表三所示被告為其繼承人(含代位繼承、  
03 轉繼承)等情，業據提出土地登記第一類謄本、繼承系統  
04 表、戶籍手抄本、除戶暨戶籍謄本等件為憑(院一卷第55至6  
05 3、83至547頁，院二卷第31至45、277至303、373至383  
06 頁)，且未據被告爭執，堪信為真實。

07 (2)其次，系爭土地上現存有如附圖一編號A農舍(一層磚造鐵皮  
08 屋頂，面積96.27平方公尺)、編號B祠堂(一層磚造瓦房瓦  
09 頂，面積79.25平方公尺)、編號C鐵皮車棚(面積32.17平方  
10 公尺)、編號D水泥廣場(面積72.6平方公尺)、編號E住家(一  
11 層磚造瓦房瓦頂，面積48.47平方公尺)，其中編號A農舍、  
12 編號C鐵皮車棚為被告邱大源所有，編號B祠堂、編號D水泥  
13 廣場為邱姓被告所有，編號E住家為被告邱義霖所有，上開  
14 地上物均共用同一門牌號碼即苗栗縣○○鄉○○村00鄰000  
15 號等情，俱如前述。又系爭地上權設定登記之面積僅為204.  
16 96平方公尺，其具體坐落範圍位在編號A農舍、編號B祠堂、  
17 編號C鐵皮車棚等地上物之基地範圍(面積共計207.69平方公  
18 尺)一節，亦未據兩造爭執(見院二卷第356至357頁)，固可  
19 認定。

20 (3)然遍觀系爭地上權之設定登記內容，關於系爭地上權設定登  
21 記之目的為何，均付之闕如，則系爭地上權最初究係以建築  
22 地上物為目的，亦或其他目的而為設定登記，本有疑義；況  
23 且，觀諸門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村00鄰000號房屋稅籍  
24 資料所示，該門牌最初設籍課稅之建物，分別為一層木石磚  
25 造(雜木，面積143.7平方公尺，自27年1月起課房屋稅)、一  
26 層木石磚造(雜木，面積33平方公尺，自53年1月起課房屋  
27 稅)及騎樓木石磚造(雜木，面積28.1平方公尺，自27年1月  
28 起課房屋稅)，此有房屋稅籍證明書在卷可參(見院二卷第15  
29 1頁)。故無論自建物結構、材質抑或基地面積，均可認定現  
30 存之編號A農舍、編號B祠堂、編號C鐵皮車棚等地上物，顯  
31 已非最初興建之建物。職是，既無從認定系爭地上權設定登

01 記係以建築地上物為目的，且系爭土地上現存之建物亦非最  
02 初興建之建物，當無從僅憑系爭土地仍存有上開編號A農  
03 舍、編號B祠堂、編號C鐵皮車棚等地上物為由，即認該地上  
04 權成立之目的仍存在。

05 (4)此外，系爭地上權存續期間已逾70餘年，超越20年已數倍之  
06 久，且未見有何支付地租之相關約定，併考量系爭土地之利  
07 用，堪認系爭地上權之存續已無必要，是原告依民法第833  
08 條之1規定聲請終止系爭地上權，於法有據，應予准許。

09 2.次按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人  
10 對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回  
11 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第76  
12 7條第1項中段、第821條分別定有明文。而地上權係以在他  
13 人土地上有建築物或其他工作物為目的，而使用其土地之  
14 權，為限定物權，地上權人對於土地得為特定之使用及支  
15 配，是地上權之存在自有害於所有權使用收益之圓滿狀態。  
16 另地上權消滅後，無論其消滅之原因為何，地上權人自負有  
17 塗銷地上權登記之義務，此為法理所當然，民法就此雖未有  
18 明文，仍應為肯定之解釋。復按因繼承、強制執行、公用徵  
19 收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登  
20 記，不得處分其物權，民法第759條定有明文。又地上權為  
21 財產權，塗銷地上權登記為使權利消滅之處分行為，數繼承  
22 人因繼承取得地上權，於分割遺產前，地上權自屬繼承人公  
23 同共有，非得共同共有人同意不得為之。不動產權利之登記  
24 如登記名義人死亡後，自應由其繼承人繼承；且為維持登記  
25 之連續性，應認在其繼承人辦理繼承登記前，尚不得逕行請  
26 求塗銷該登記。經查，如附表三所示被告均為系爭地上權登  
27 記名義人邱阿生之繼承人(包含代位繼承、轉繼承)一節，俱  
28 如前述。依此，自應由該等被告繼承系爭地上權。而系爭地  
29 上權既經本院終止而消滅，上開被告均尚未辦理繼承登記，  
30 原告請求渠等塗銷系爭地上權係屬處分共有物權之行為，是  
31 為維持登記之連續性，則原告本於共有人地位，並依繼承之

01 法律關係，請求如附表三所示被告應就被繼承人邱阿生設定  
02 之系爭地上權辦理繼承登記後，予以塗銷，自屬有據。又請  
03 求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，  
04 此觀民事訴訟法第246條規定自明。法院依民法第833條之1  
05 規定終止地上權，屬形成判決，於判決確定時始生終止地上  
06 權之效力。原告提起本件訴訟時，系爭地上權雖仍有效存  
07 在，然如強令原告於本件終止系爭地上權之判決確定生效  
08 後，始得另訴請求塗銷地上權，無異徒增兩造訟累，揆諸前  
09 揭說明，原告上開請求雖為將來給付之訴，惟均有預為請求  
10 之必要，併予敘明。

11 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條規定，  
12 請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，其適當之分割方  
13 法為附圖一、附表四所示分割方案為分割，並依附表五所示  
14 金額互為補償；另原告依民法第833條之1、第767條第1項中  
15 段、第821條及第759條等規定，先位訴訟請求終止系爭地上  
16 權，如附表三所示被告應就系爭地上權辦理繼承登記後塗銷  
17 系爭地上權登記，亦為有理由，而應准許。

18 五、又分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，  
19 法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第824條  
20 第2項定其分割方法，毋庸為准予分割之諭知，即不得將訴  
21 分為「准予分割」及「定分割方法」二訴（最高法院111年  
22 度台上字第1749號、110年度台上字第3016號判決意旨參  
23 照）。又本件關於系爭地上權部分，原告先位訴訟主張系爭  
24 地上權應予終止部分既為有理由，則備位訴訟請求確認系爭  
25 地上權於本件土地分割確定後之權利範圍暨轉載於分割後土  
26 地部分，即毋庸審酌，併予敘明。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均  
28 與本件判決結果不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

29 七、本件雖係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，惟參酌強制執  
30 行法第130條第1項、土地登記規則第27條之規定，本件訴訟  
31 之性質上並不適宜為假執行之宣告，爰不依職權宣告假執

01 行，附此敘明。

02 八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
03 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
04 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80之1條定有明  
05 文。本件關於共有物分割訴訟部分，在性質上並無訟爭性，  
06 縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故原告之訴雖有  
07 理由，然由被告負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩  
08 造之情形，認訴訟費用宜由系爭土地全體共有人依其土地應  
09 有部分比例分擔，較為公允；另關於終止地上權部分，原告  
10 之所以勝訴，係民法第833之1條於99年2月3日新增規定之  
11 故，難以歸責於被告，而如附表三所示被告應訴僅因其為繼  
12 承人之身分所不得不然，本院斟酌情形，認本件訴訟費用由  
13 原告負擔，較為公平。爰依上開規定命由原告負擔本件訴訟  
14 費用。

15 九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項  
16 前段、第85條第1項後段、第80條之1，判決如主文。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
18 苗栗簡易庭 法 官 鄭子文

19 以上正本係照原本作成。

20 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
23 書記官 周煒婷